

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Oegstgeest Drie Gebroeders 3



www.driegebroeders3.nl

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RM RT
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



PLAATS
ADRES

OEGSTGEEST
DRIE GEBROEDERS 3

Type	: Royale 2-onder-1 kap herenhuis met garage
Bouwjaar	: 2011
Kadastraal	: Gemeente Oegstgeest; Sectie B; Nummer 4064
Perceeloppervlakte	: 283m ²
Woonoppervlakte	: 191m ²
Overige inpandige Ruimte (Garage)	: 21 m ²
Inhoud woning	: 745m ³
Tuin	: voor- en achtertuin
Verwarming	: cv-ketel (2011), vloerverwarming begane grond
Zonnepanelen	: 9 stuks; kWh 2490
Warm water	: cv-ketel
Isolatie	: gevels, dak, vloer, isolerende beglazing
Energielabel	: A; geldig tot 05-10-2032
Onroerend zaak bel.	: € 894,- per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 207,- per maand (gas + elektra)
Bouwkundige keuring	: van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 949.000,- kosten koper







Sfeervol, royaal 2-onder-1 kap herenhuis met garage, gelegen op een ruim perceel in een geliefde en kindvriendelijke wijk met veel water, groene lanen en fraaie architectuur. Aan de voorzijde is er zicht op vaarwater en aan de achterzijde is een zonnige tuin op het zuiden. De woning heeft maar liefst 4 woonlagen, 6 slaapkamers en 2 badkamers. Door het fraaie gele pannendak is deze woning in de stijl van architect Hendrik Jesse de eyecatcher van de wijk.





Via een bordestrap komen we in de woning. De ruime hal met gastentoilet, meterkast en trapopgang geeft direct de ruime sfeer van de woning weer.

De royale living is tuingericht en heeft grote raampartijen en openslaande deuren naar de fraai aangelegde tuin. De woonkamer is voorzien van een hout-gestookte open haard en biedt meer dan genoeg ruimte voor een grote eettafel en een ruime zithoek.

De gehele begane grond is voorzien van een Antique Blue Turks marmereen vloer met vloerverwarming.









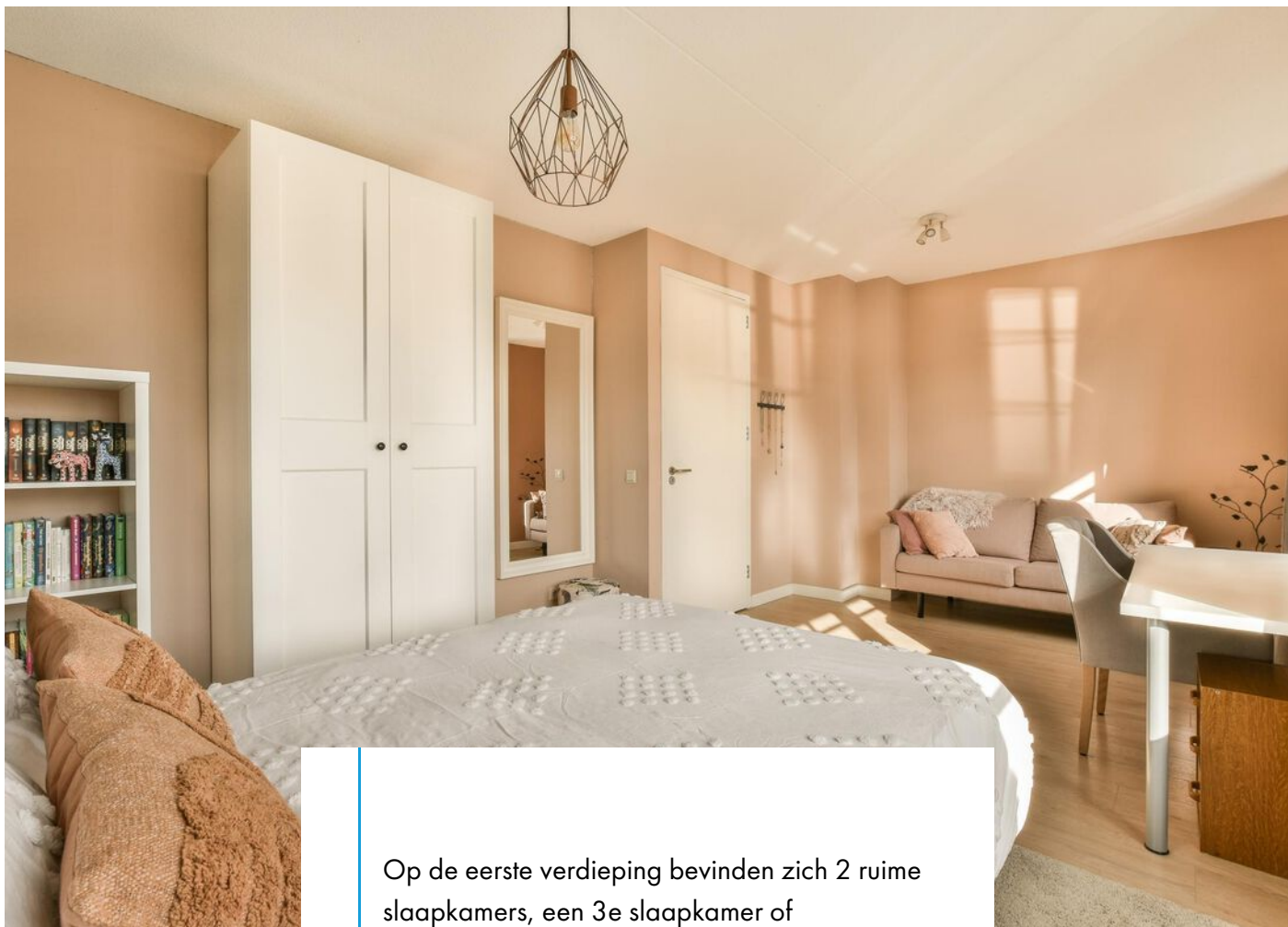
De royale zonnige achtertuin heeft een groot terras aan de gevel van natuurstenen tegels en een tweede terras achter in de tuin. De tuin is aangelegd met prachtig bloeiende bloemborders, blauweregen, druiven, fruitboompjes, heggen en sierpaden.



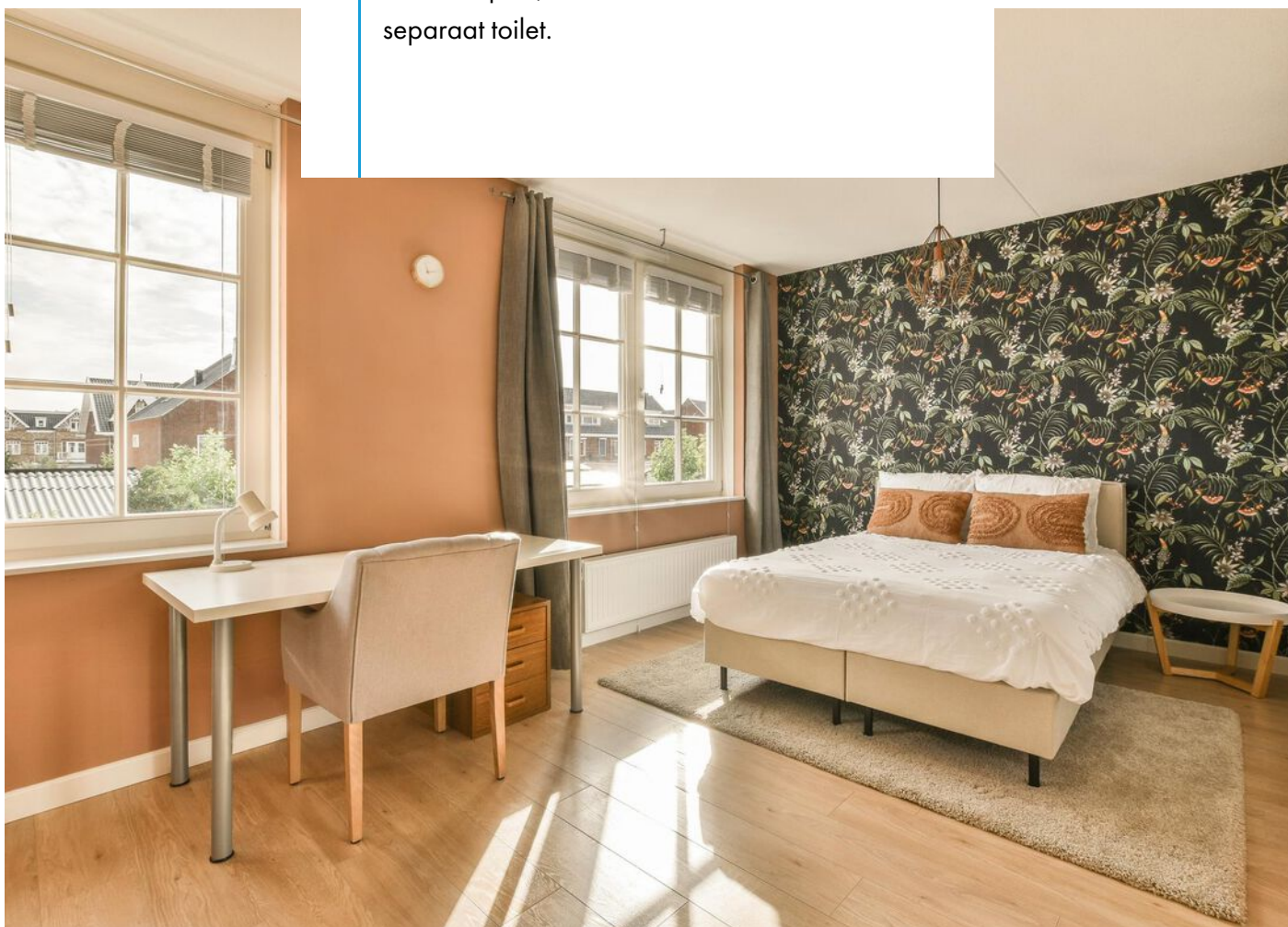


De riante open keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgerust met een natuurstenen blad en moderne inbouwapparatuur als; 6-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, magnetron, vaatwasmachine en een koel/vriescombinatie.





Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers, een 3e slaapkamer of thuiswerkplek, een moderne badkamer en een separaat toilet.



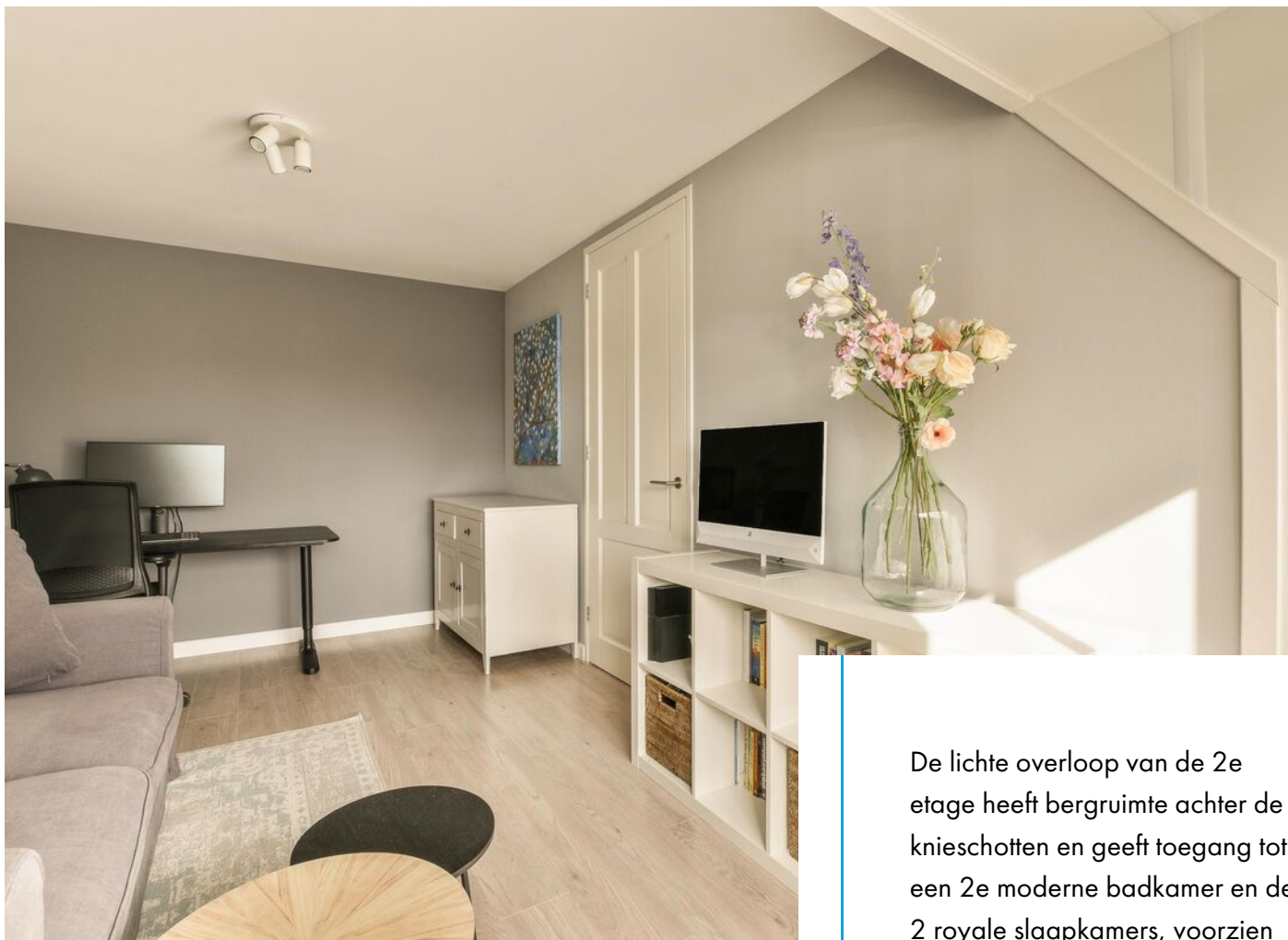






De moderne badkamer heeft een ligbad,
een inloopdouche, een wastafelmeubel met
2-persoonswasbak en een designradiator.



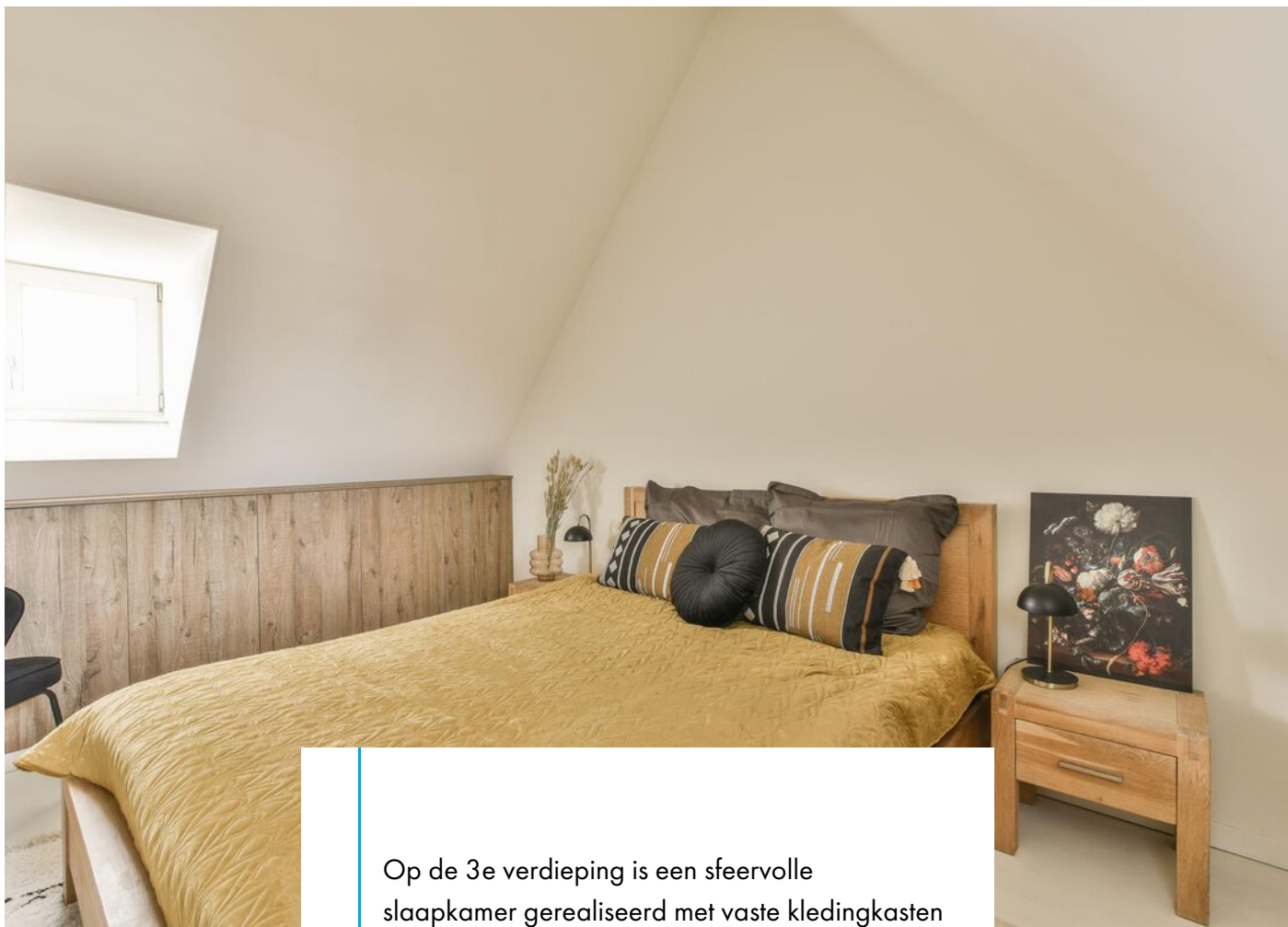


De lichte overloop van de 2e etage heeft bergruimte achter de knieschotten en geeft toegang tot een 2e moderne badkamer en de 2 royale slaapkamers, voorzien van dakkappen.

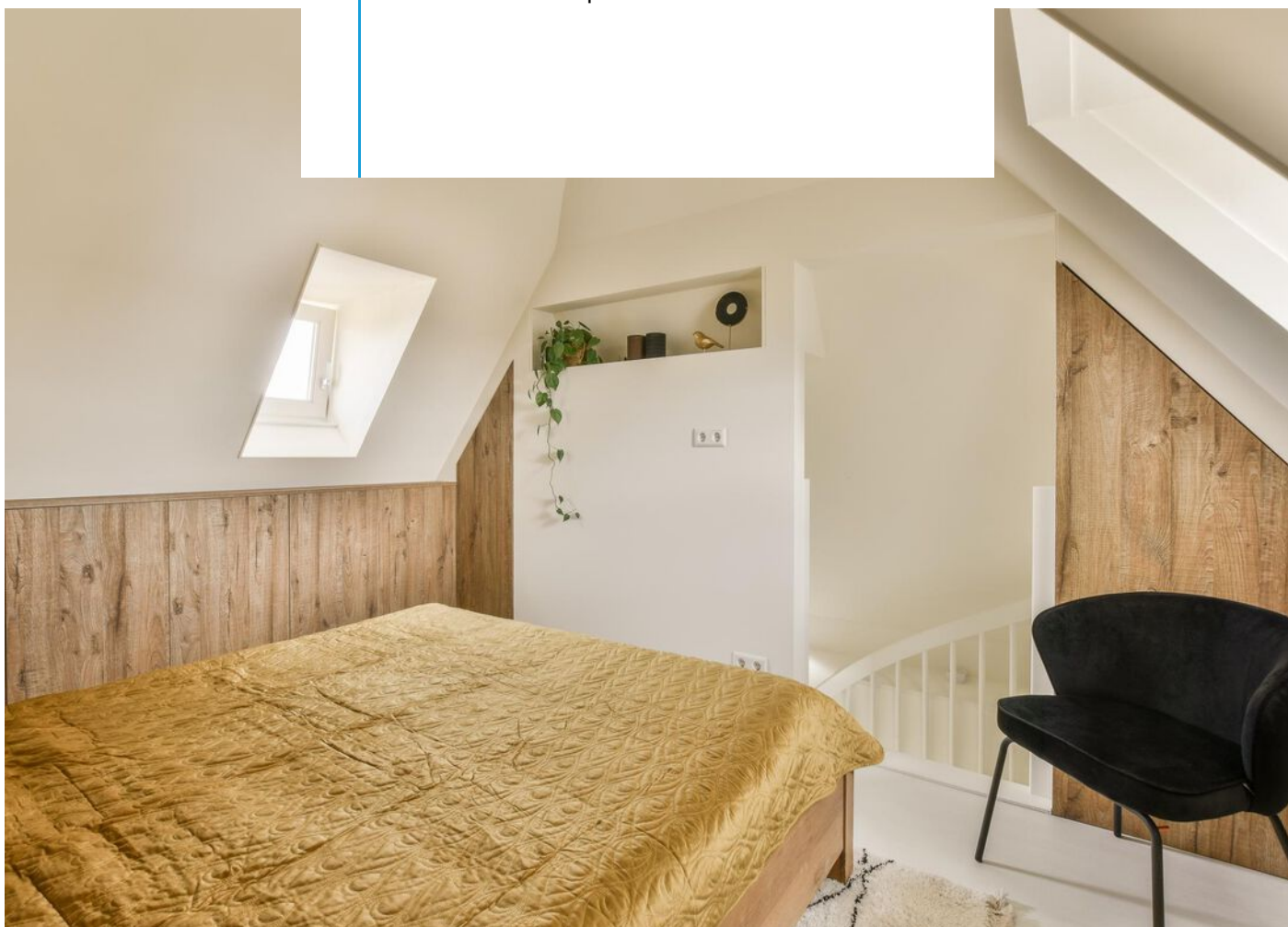
Hier zijn tevens de aansluitingen van de wasapparatuur.

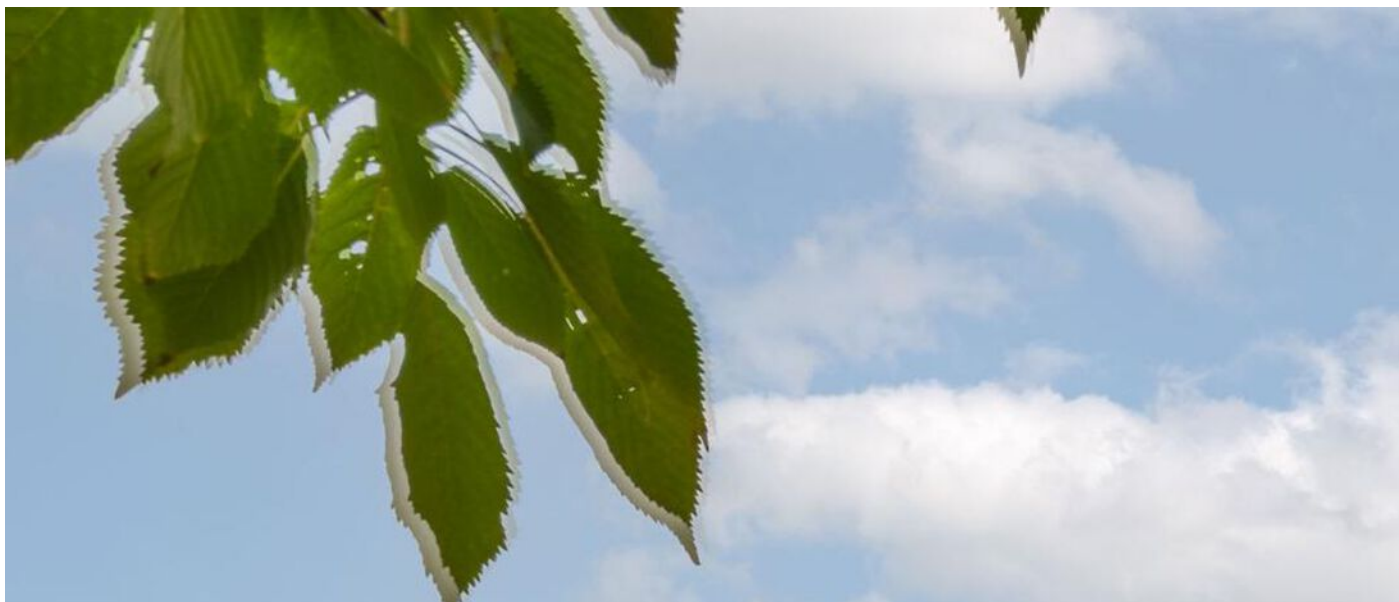






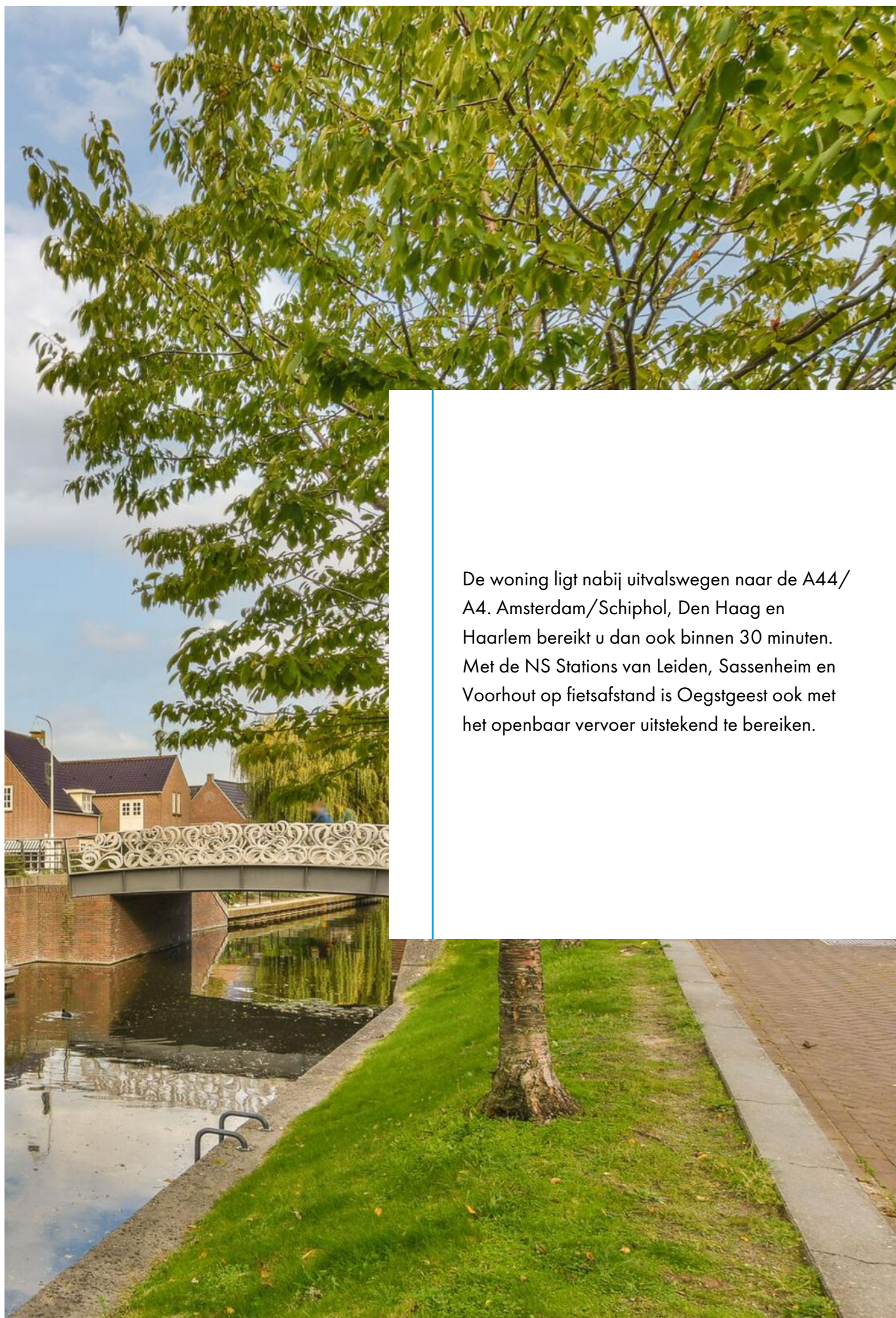
Op de 3e verdieping is een sfeervolle slaapkamer gerealiseerd met vaste kledingkasten en 2 kleine dakkapellen.





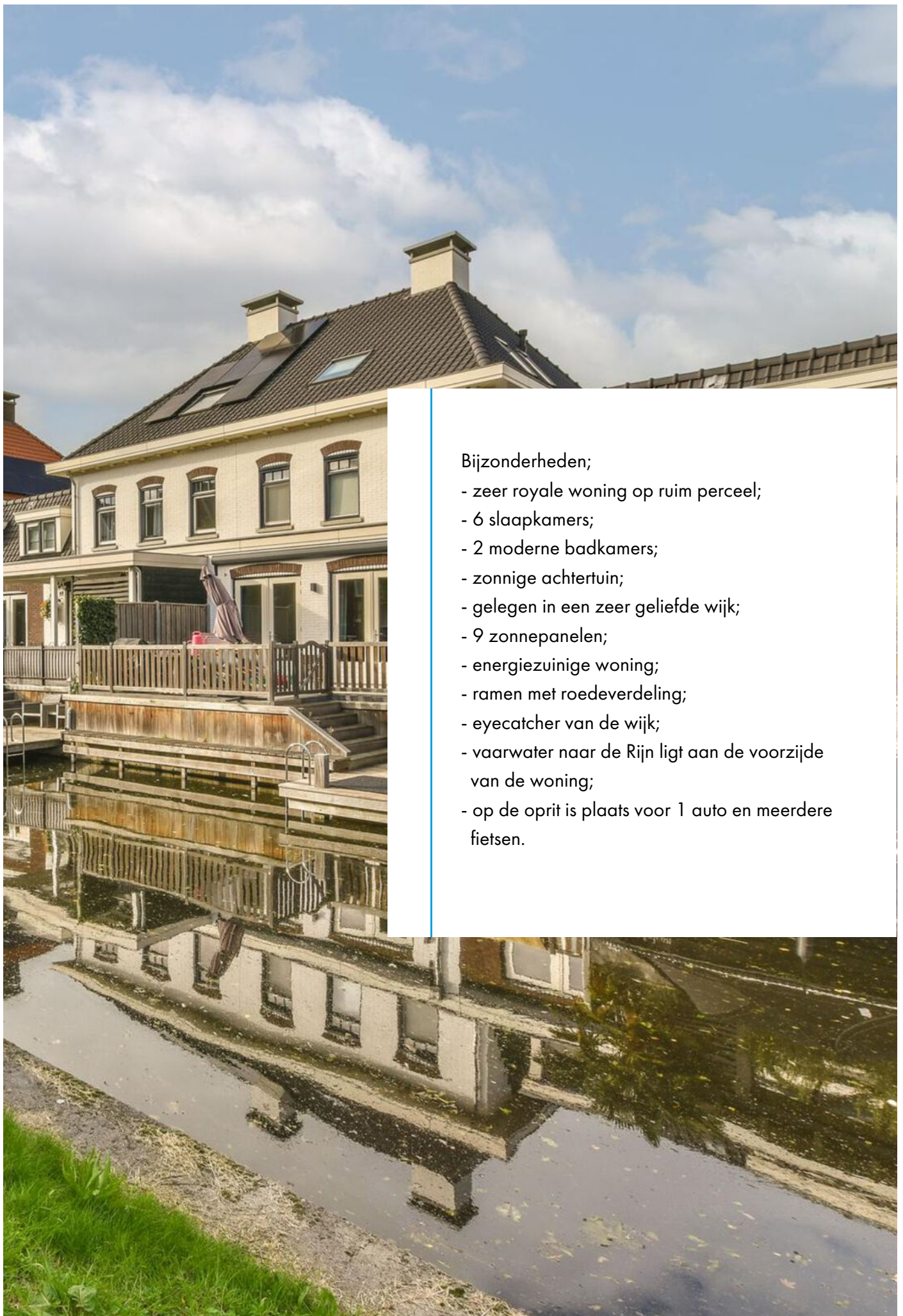
De woning ligt in een zeer geliefde wijk in Oegstgeest, uitverkozen tot aantrekkelijkste gemeente van de provincie Zuid-Holland, en op slechts een paar minuten lopen van speeltuinen, parken, winkels, basisschool, kinderopvang en een gezondheidscentrum. Oegstgeest heeft een uitgebreid aanbod aan basis- en (internationaal) middelbaar onderwijs, sportaccommodaties, restaurants en winkels. Leiden en de stranden van Katwijk en Noordwijk liggen op fietsafstand en waterspeeltuin Dorpsweide en Recreatieplas 'Valkenburgse Meer' liggen om de hoek. Ook watersportgebieden als 'Recreatiegebied Koudenhoorn' en de 'Kagerplassen' liggen in de nabije omgeving.





De woning ligt nabij uitvalswegen naar de A44/
A4. Amsterdam/Schiphol, Den Haag en
Haarlem bereikt u dan ook binnen 30 minuten.
Met de NS Stations van Leiden, Sassenheim en
Voorhout op fietsafstand is Oegstgeest ook met
het openbaar vervoer uitstekend te bereiken.

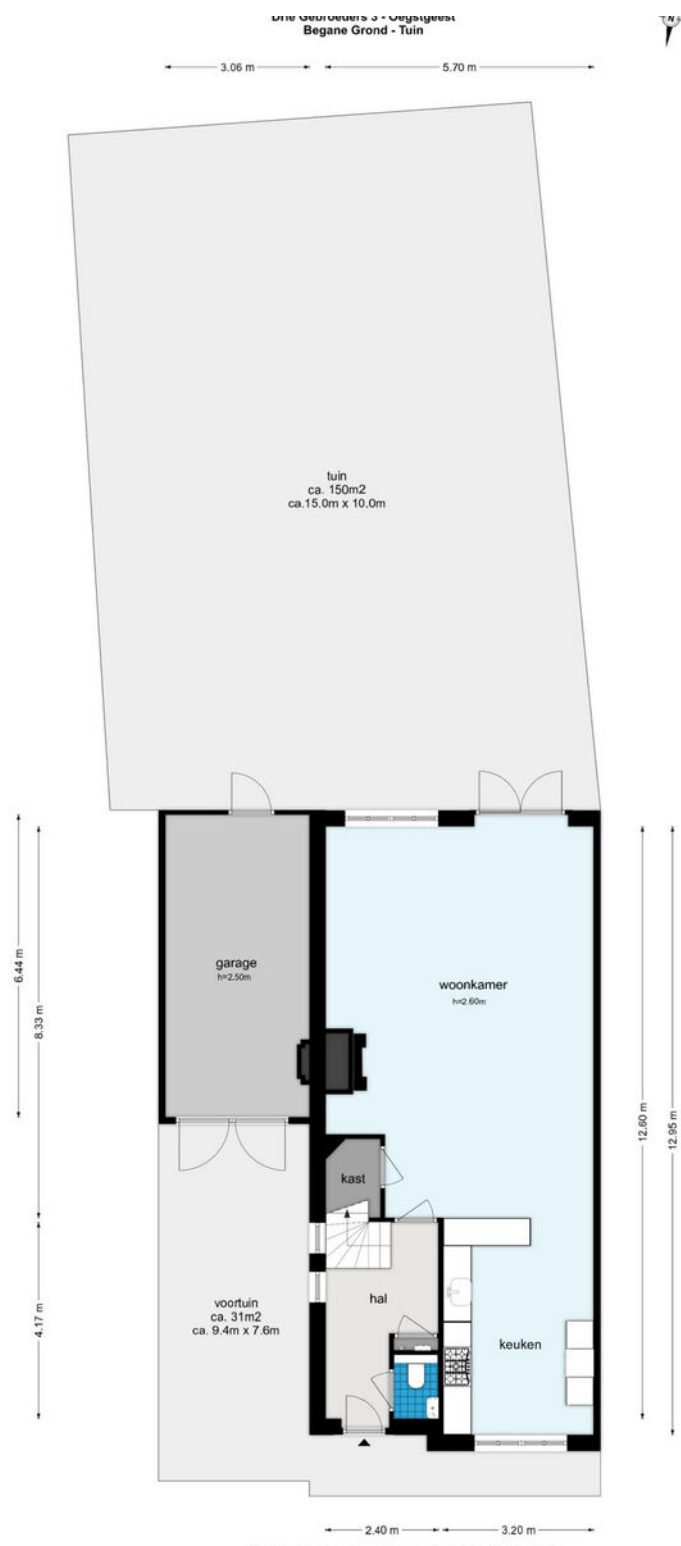




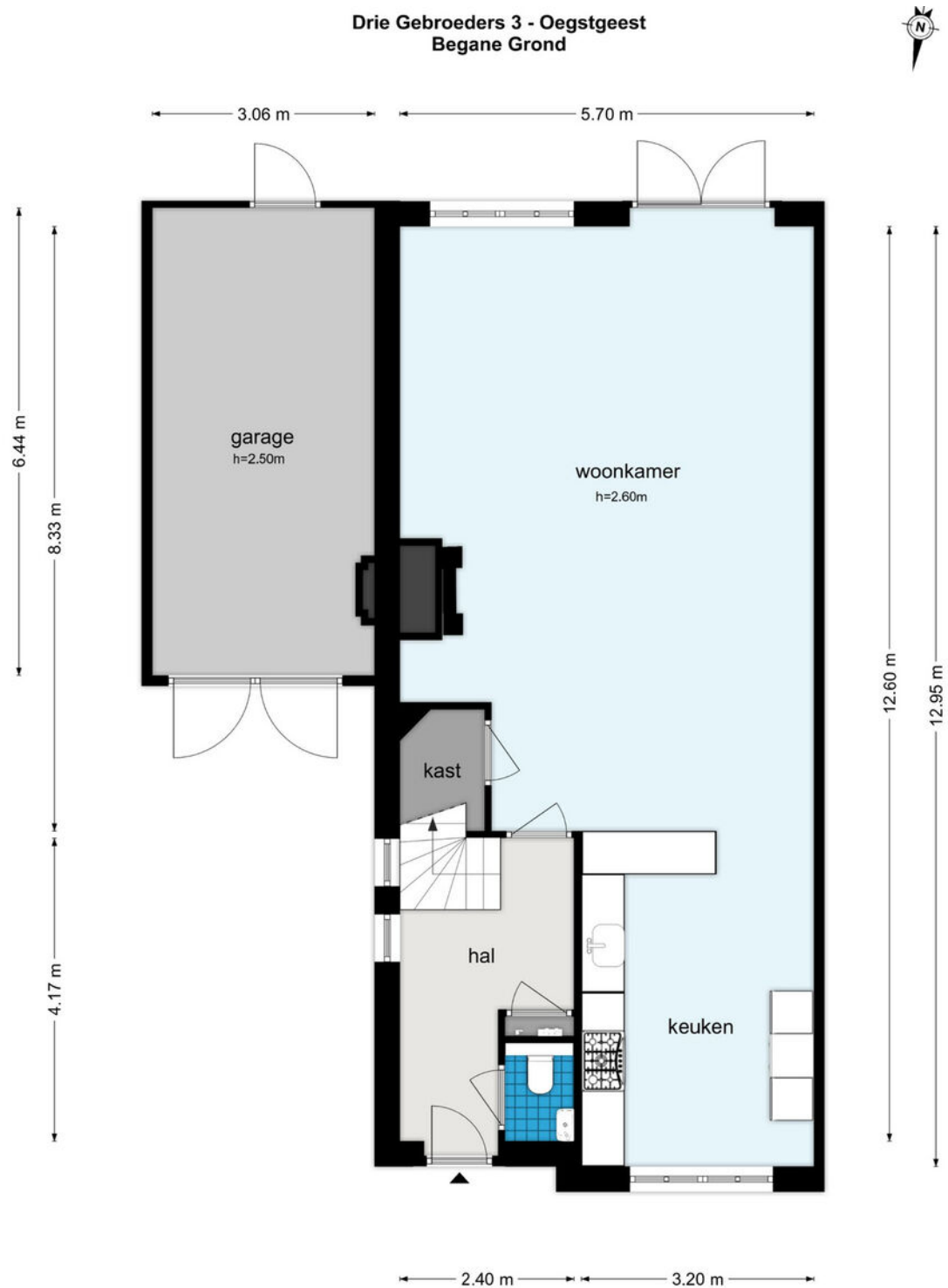
Bijzonderheden;

- zeer royale woning op ruim perceel;
- 6 slaapkamers;
- 2 moderne badkamers;
- zonnige achtertuin;
- gelegen in een zeer geliefde wijk;
- 9 zonnepanelen;
- energiezuinige woning;
- ramen met roedeverdeling;
- eyecatcher van de wijk;
- vaarwater naar de Rijn ligt aan de voorzijde van de woning;
- op de oprit is plaats voor 1 auto en meerdere fietsen.

Plattegrond - Tuin

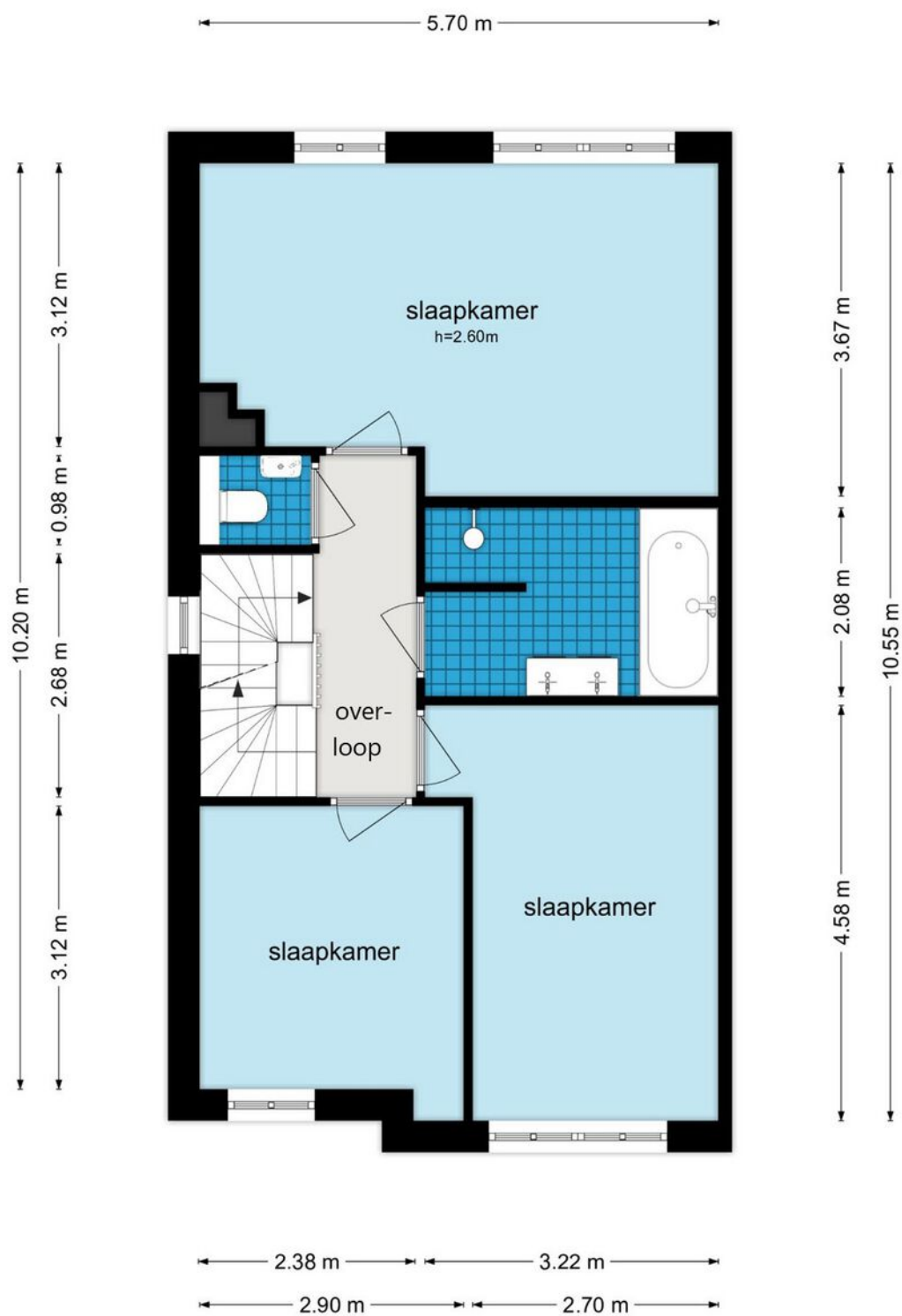


Plattegrond - begane grond

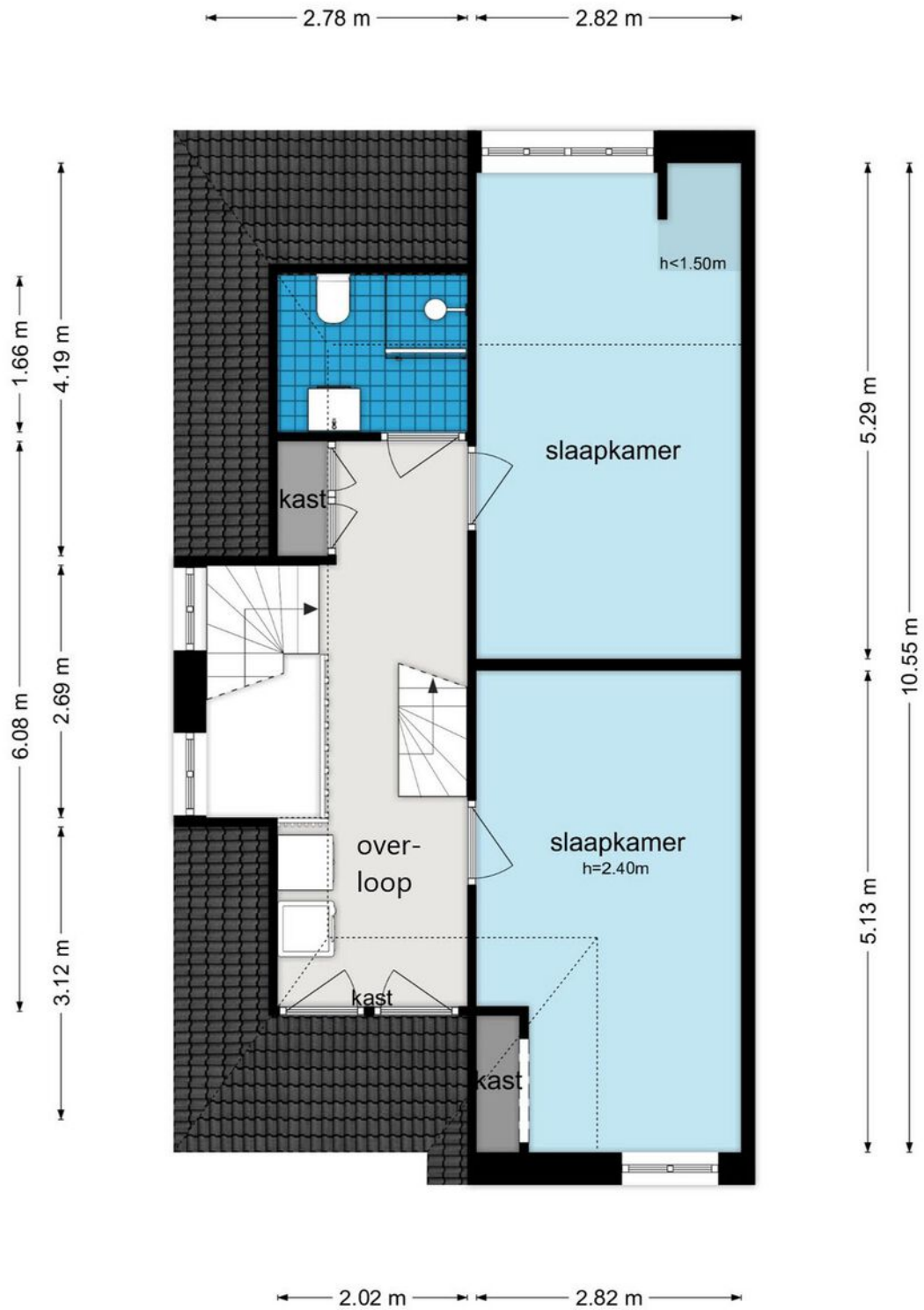


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

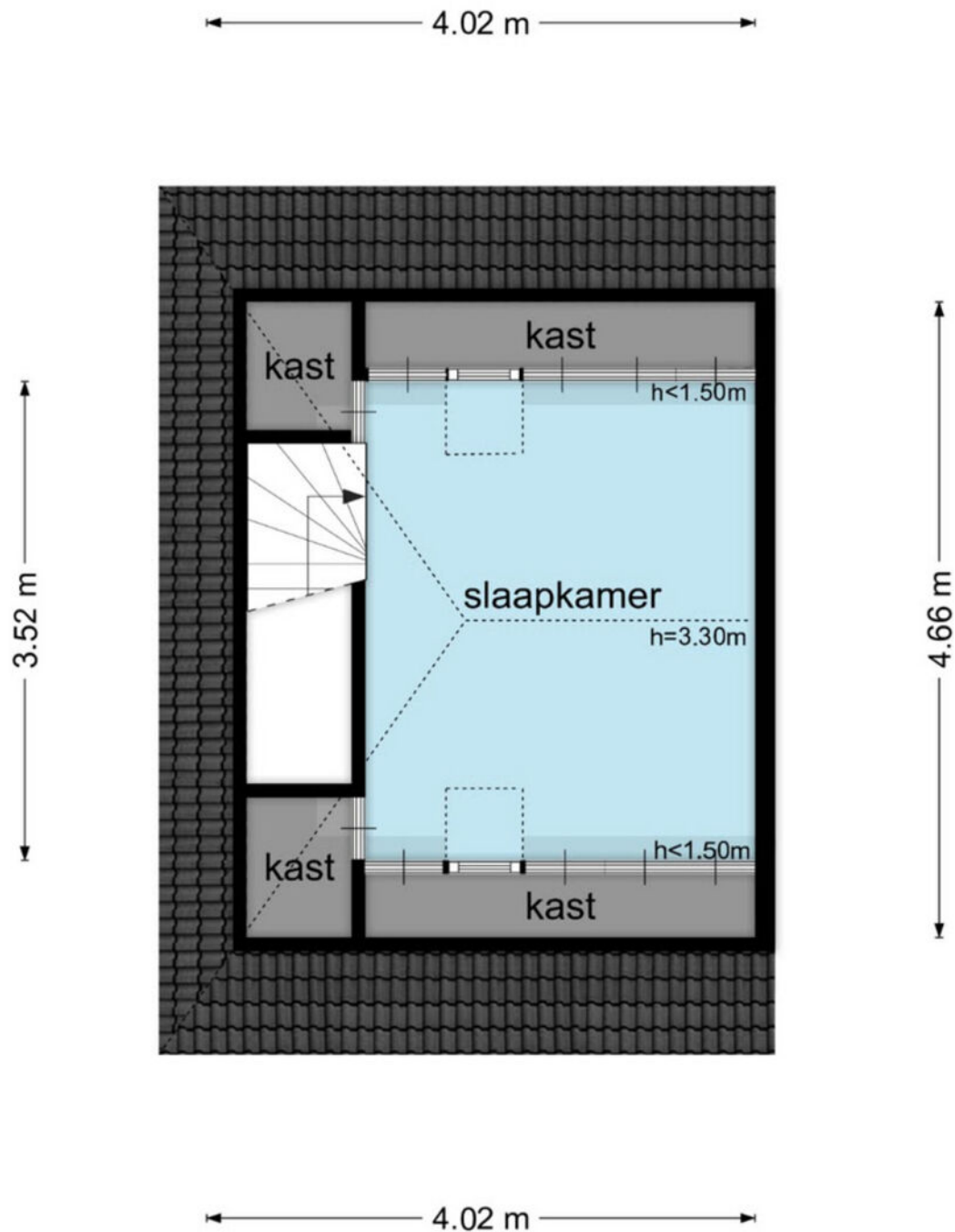
Plattegrond - 1e etage



Plattegrond - 2e etage



Plattegrond - 3e etage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl



Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object: Woning
 Adres: Drie Gebroeders 3
 Postcode: 2342 BA
 Plaats: Oegstgeest

Meetmethode: NEN2580 or Meetinstructie BBMI
 Meetcertificaat: Type A: Op locatie gemeten
 Certificaatnummer: WMNL-00002

Datum meetopname: 12 oktober 2022

Datum meetrapport: 13 oktober 2022

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580 or Meetinstructie 2019 ; 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingen-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	1e V	2e V	3e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	105,2	68,90	68,90	29,00	272,00 m ²
G.O. Wonen	74,70	59,30	46,30	10,50	190,80 m ²
G.O. Overige inpandige ruimte	20,80	-	-	-	20,80 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	-	-	-	0,00 m ²
G.O. Externe bergruimte	-	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra	9,70	9,60	9,80	6,10	35,20 m ²
Aftrekposten: h1.50m	-	-	12,80	12,40	25,20 m ²
Bruto Inhoud woning	344,9	199,81	151,55	48,60	744,86 m ³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam, 13 oktober 2022

Woning Media Nederland



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oegstgeest

Sectie B

Perceel 4064

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Wonen in gemeente

Oegstgeest

De naam Oegstgeest:

Het gedeelte geest in de naam verwijst naar de geestgronden, waarvan weinig over is gebleven omdat die in de zeventiende eeuw werden afgegraven ten behoeve van de stadsuitbreidingen van Leiden. De oudste aangetroffen spelling uit de tiende eeuw luidt "Osgeresgeest". Later is dit verbasterd tot Oegstgeest en Oostgeest.

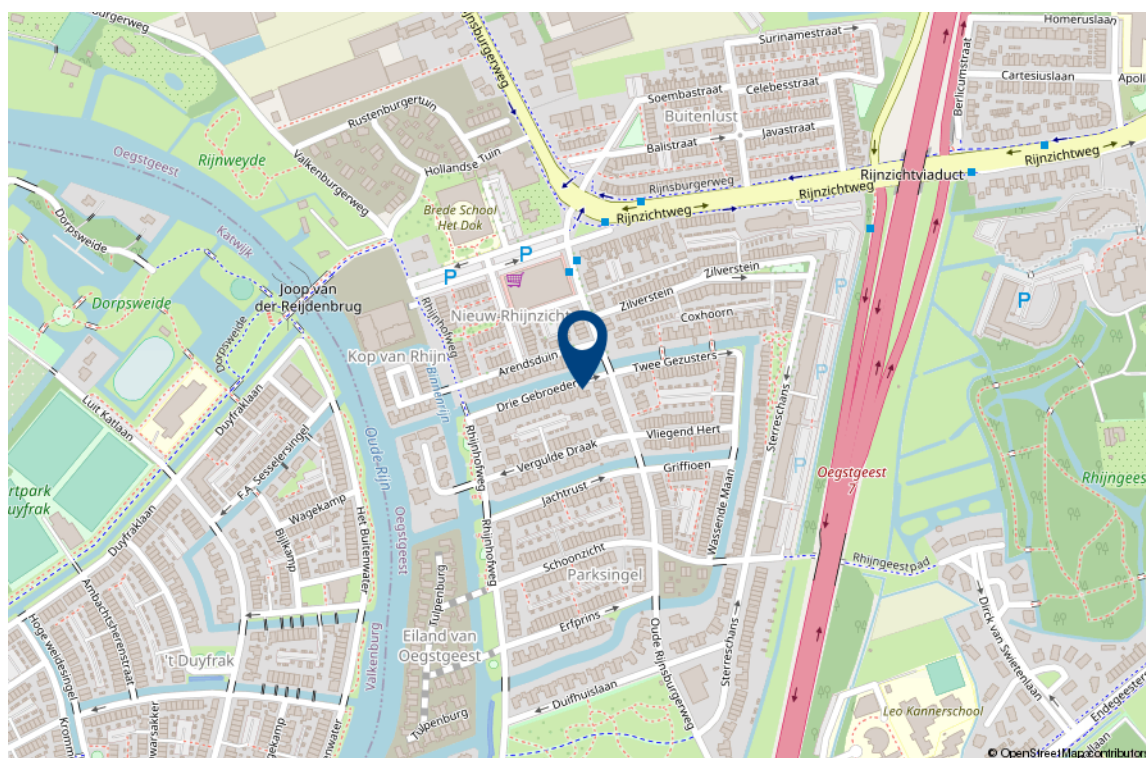
Sport en recreatie:

Oegstgeest kent de volgende sportverenigingen; voetbal-, cricket-, golf-, korfbal-, waterpolo, hockey-, tennis-, volleybal-, basketbal-, tafeltennis-, land- en water-scouting en tevens is er een zwembad en een natuurijsbaan. Qua natuurrecreatie is er de Kagerzoom en de Klinkenbergerplas.

Kunst en cultuur:

In de gemeente Oegstgeest zijn diverse beelden, sculpturen en objecten geplaatst verspreid over het dorp en in de openbare ruimte

Vandaag de dag is Oegstgeest een modern dorp met veel voorzieningen waar de hele omgeving gebruik van maakt. (Internationale) scholen, de restaurants en de gezellige winkelstraten maken Oegstgeest erg gewild om te wonen.



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Natuursteen vloer benedenverdieping	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetinstructie sluit verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebepaling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl en op de Garantie Makelaars website www.garantiemakelaars.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.
Adjunct Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT

Beëdigd NVM Makelaar o.z.
Beëdigd Taxateur o.z.



Brigitte Rutten Wilbrink MSc, K-RMT

Kandidaat Makelaar o.z.
Kandidaat Taxateur o.z.



Tess van der Zon

Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink

Commercieel medewerker
binnendienst



Angelique de Boer

Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander

Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan

Commercieel medewerker
binnendienst